

Algemeen

Grondbeleid vormt geen einddoel van beleid, maar is een instrument ten behoeve van andere gemeentelijke beleidsvelden, zoals ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, economische ontwikkeling, werkgelegenheid en milieu. De laatste jaren spelen ook doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie steeds meer een rol in het grondbeleid. In de op 25 maart 2021 door de gemeenteraad vastgestelde actualisatie van het grondbeleid zijn alle recente ontwikkelingen meegenomen. Daarnaast biedt deze nieuwe nota op een transparante wijze inzicht aan interne en externe partijen. Inzicht in het beleid, in de gewenste rol en in de spelregels voor de realisatie en de uitvoering van ruimtelijke plannen (externe werking).

Grondexploitatiecomplexen

De belangrijkste complexen die in 2024 in exploitatie zijn:

Complexen in exploitatie	Totaal geïnvesteerd	Totaal verkocht	(Tussentijdse) verlies/winstneming	Boekwaarde 1-9-2023	Nog te investeren	% van tot.geïnvesteerd	Nog te verkopen	% van totaal te verkopen	Resultaat op netto contante waarde	Verwacht resultaat pos. (= -)/ neg. (= +)
<i>Buiten de Veste</i>	7.544	14.101	-	-6.557	17.101	69%	10.541	43%	-1	-1
<i>De Pinas (voorheen Oostgroeneweg)</i>	6.082	5.179	-1.103	-200	1.430	19%	1.244	19%	-13	-14
<i>Reinierpolder I (uitbreiding)</i>	2.787	5.043	124	-2.132	1.993	42%	-	0%	-135	-140
<i>Centrumplan Welberg</i>	1.495	1.342		153	471	24%	168	11%	447	456
Totaal	17.908	25.665	-979	-8.735	20.994		11.954		299	301

Algemeen

De commissie BBV (Besluit, begroting en verantwoording) heeft de afbakening, definiëring en verslagleggingsregels rondom grondexploitaties nader onder de loep genomen en zijn in ons beleid opgenomen.

De afbakening is ook onvermijdelijk in het kader van de vennootschapsplicht voor gemeenten (vpb). De vpb-heffing moet worden bepaald op basis van de fiscale grondslag. Over de bepaling van deze fiscale grondslag is nog niet op alle gebied de benodigde duidelijkheid om een gedegen inschatting te kunnen maken van deze vpb-plicht, maar verwacht wordt dat deze van beperkte omvang zal zijn. Een belastingverplichting is om die reden niet opgenomen.

De commissie heeft een aantal voorstellen uitgewerkt die leiden tot wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan. De wijzigingen leiden tot meer transparantie, eenduidigheid en een vermindering van de administratieve lasten. Een van de uitgangspunten met betrekking tot de grondexploitatie is, dat de rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Sinds 2022 is er binnen gemeente Steenbergens sprake van externe financiering, omdat er een langdurige lening is aangetrokken voor toekomstige investeringen. Dit heeft tot gevolg, dat er rente behoort te worden toegerekend aan de grondexploitaties.

De grondexploitaties worden bij de jaarrekening conform de financiële verordening geactualiseerd. De financiële mutaties naar aanleiding van deze actualisatie zijn meegenomen in deze Begroting

2024. In 2023 heeft er vooralsnog geen aanvullende besluitvorming plaatsgevonden, die leidt tot een cijfermatige wijziging in de grondexploitaties.

Bij de actualisatie zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Voor prijsstijging kosten wordt er rekening gehouden met een stijging van 6% in 2023, 4% in 2024 en 2025 en 2% in 2026 en 2027;
- Bij de opbrengsten is er rekening gehouden met de volgende prijsstijgingen:
 1. Buiten de Veste 0% in 2023 en 2024, 1% in 2025 en 2026 en 2% vanaf 2027;
 2. de Pinas 3,5% in 2023, 3% in 2024, en 2% vanaf 2025;
 3. Reinierpolder I (uitbreiding) en centrum Welberg is geen indexering toegepast.
- Er wordt 0,7% rente voor het aandeel vreemd vermogen berekend;
- Er wordt rekening gehouden met een disconteringsvoet van 2% conform BBV.

Het is vanaf 2016 niet meer toegestaan om toevoegingen te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen. Bestaande voorzieningen per ultimo 2015 mogen worden gehandhaafd en kunnen volgens planning worden afgewikkeld. Sparen voor bovenwijkse voorzieningen die na het afsluiten van een grondexploitatie zullen worden aangelegd, is nog wel mogelijk via een door de raad in te stellen bestemmingsreserve. Toevoegingen aan deze bestemmingsreserve kunnen alleen plaatsvinden via resultaatsbestemming.

Tenslotte dient bij een geraamd overschot op de einddatum, volgens door de commissie BBV opgestelde richtlijnen, winst direct te worden genomen. Belangrijke factoren die hierbij een rol spelen zijn o.a. de fase tot waar het plan is ontwikkeld en de nog te verwachten risico's. Het voorzichtigheidsbeginsel moet hierbij in acht worden genomen.

BP Buiten De Veste

Het bestemmingsplan voor geheel Buiten de Veste is in 2010 goedgekeurd. In het plan uit 2010 is woningbouw opgenomen in een strook grond die op basis van latere waterschap wetgeving niet meer kon worden bebouwd. In 2017 is, rekening houdend met deze beperking, voor het resterende gedeelte een nieuw, grotendeels flexibel, bestemmingsplan gemaakt met directe bouwtitel. Dit bestemmingsplan is op 22 februari 2018 vastgesteld door de raad en inmiddels onherroepelijk. Aansluitend aan de bestaande gerealiseerde wijk is een gedeelte nader uitgewerkt voor woningbouwtypen waar vraag naar is.

De volgende fases in tabelvorm zijn inmiddels gerealiseerd of in voorbereiding:

Fase	Jaar	Aantal	Totaal	Huur of koop	Soort
Fase 1	2007				
Rij		30		koop	starters
Appartementen		24		koop	senioren
Geschakeld		11		koop	doorstroom
Totaal fase 1			65		
Fase 2	2012				
Studios		22		huur goedkoop	starters
Vrijstaand		5		koop	doorstroom
Geschakeld		22		koop	doorstroom
Rij		19		huur middelduur	doorstroom
Levensloop		12		koop	senioren
Appartementen		23		koop	senioren
Patio's		8			
Totaal fase 2			111		

Fase	Jaar	Aantal	Totaal	Huur of koop	Soort
Fase 3a	2018				
Rijwoningen		16		sociale huur	doorstroom
Levensloop		12		koop	senioren
Geschakeld		10		koop	doorstroom
Rug aan rug		10		koop	starters
CPO rij		8		koop	senioren
CPO patio		5		koop	starters
Vrijstaand		4		koop	doorstroom
Totaal fase 3a			65		
Fase 3b	2023				
Stadlander		45		huur	doorstroom en flex
Appartementen		34		koop	senioren
Dagelijks Leven		20		huur	woonvorm dementie
Koers		9		koop	starters
Koers		6		koop	senioren
Zwaluwe		9		koop	starters
Zwaluwe		7		koop	senioren
Totaal fase 3 b			130		
Totaal fase 1 t/m 3b			371		

Fase 4 is de laatste fase. De ontwikkeling loopt naar verwachting tot en met 2027. De gronden binnen het plangebied zijn reeds in eigendom van de gemeente.

BP De Pinas (vml sportpark Oostgroeneweg)

Gezien de stagnerende vraag naar vrije kavelbouw is het bestaande bestemmingsplan Oostgroeneweg herzien. De naam is gewijzigd in bestemmingsplan De Pinas dat in 2017 is vastgesteld en onherroepelijk is. Er zijn in totaal 110 woningen gerealiseerd in het gebied. Alle kavels van het oude plangebied zijn verkocht en in 2022 zijn de laatste woningen opgeleverd. Het woonrijp maken van fase 2 vordert gestaag en zal in 2023 worden afgerond.

De gewijzigde grondexploitatie De Pinas met uitbreiding van Heemskerckstraat is 30 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad.

Werkzaamheden voor de uitbreiding van De Pinas zullen gestart worden als het bestemmingsplan onherroepelijk is. De verwachting is dat dit in 2024 gaat gebeuren. Als er bezwaar wordt ingediend door bijvoorbeeld omwonenden kan dit proces langer duren. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een vertraging. Het bouwrijp maken van de uitbreiding van De Pinas is vanaf 2025 gepland en het woonrijp maken het jaar daarop. Zodra het bouwrijp maken is afgerond, worden de uitgeefbare gronden overgedragen.

Reinierpolder I

Gezien de behoefte aan industriegrond is voor de uitbreiding Reinierpolder I ca. 9,5 ha grond aangekocht. Dit betreft de grond ten noorden en westen van het bestaande bedrijventerrein Reinierpolder I tot de Zeelandweg Oost en de A4.

Op 30 september 2015 is het (totale) bestemmingsplan Reinierpolder goedgekeurd en is onherroepelijk. Naast een actualisatie voor de bestaande bedrijventerreinen Reinierpolder I en II is hierin ook de 1e fase voor de uitbreiding van Reinierpolder I opgenomen. In totaal kan er ca. 7,5 ha bouwrijpe grond worden uitgegeven, waarvan ca. 4,7 ha in fase 1.

Fase 1 heeft betrekking op de gronden ten noorden van het bestaande bedrijventerrein. Voor de exploitatie was er vanuit gegaan dat na realisatie van fase 1 aansluitend het gehele gebied zou kunnen worden ontwikkeld. Inmiddels zijn alle kavels bouwrijpe grond in fase 1 verkocht. Volgens planning zal het laatste deel in 2024 bedrijfsgeraad gemaakt worden. Bij de Jaarrekening 2018 is fase 2 voorlopig afgewaardeerd tot agrarische waarde, conform de bestemming. De gemeente is op zoek naar herbestemming van fase 2, maar hierover is nog geen duidelijkheid.

BP Welberg centrum

Op het voormalige sportveld in het centrum van Welberg is een woningbouwlocatie gepland. Eind 2017 en begin 2018 is een verder interactief traject gevolgd specifiek voor het onderdeel invulling autovrij dorpsplein. Hierbij kwam een aantal wensen naar voren zoals een pannaveldje en een speelberg. In 2018 is een bestemmingsplan, een stedenbouwkundig concept en een grondexploitatie opgesteld. Het bestemmingsplan is na een uitgebreid onderzoek naar flora en fauna en explosieven per 20-12-2018 gewijzigd en vastgesteld. Het maakt de bouw van 24 woningen mogelijk, met behoud van een vleermuizenroute. I

Voor het plan is extra grondaankoop gedaan van de St. Anna Parochie ten behoeve van een toegangspad. Daarnaast wordt een bestaand, naastgelegen parkeerterrein en schoolplein opnieuw ingericht en openbaar toegankelijk gemaakt. Met de Pius X school is overeenstemming over aanpassingen aan het schoolplein. Het stedenbouwkundig plan is in overleg met betrokken partijen nader uitgewerkt.

De maatregelen voor behoud van de vleermuizenroute zijn uitgevoerd. Met het opruimen van explosieven is gestart en eind 2019 is het plan bouwrijp gemaakt. In 2020 zijn de 19 kavels voor de rijwoningen verkocht aan ZeeLandGoed en Zwaluwe Projectontwikkeling. De laatste 8 rijwoningen zijn in 2021 opgeleverd. Daarnaast zijn er 4 vrije kavels, welke inmiddels zijn verkocht. De gemeente neemt de inrichting van het openbaar gebied voor haar rekening. In 2020 is het Klapproosplein heringericht, in 2021 zijn de bruggen aan de Kapelaan Kockstraat en de trottoirs langs de Piet Snoeijerstraat uitgevoerd en in 2022 is deels woonrijp gemaakt. Resterende werkzaamheden zijn gepland in 2024.

Projecten op basis van een (anterieure) overeenkomst

Naast de gemeentelijke grondexploitaties hebben we te maken met plannen van derden, waarvoor het kostenverhaal is geborgd via, veelal, een anterieure overeenkomst. De belangrijkste projecten staan hieronder benoemd en beschreven.

Couveragepark

Het bestemmingsplan Couveragepark bestaat uit de bouw van 83 woningen en een gezondheidscentrum aan de Molenweg op het terrein van de voormalige HKI-fabriek en de bouw van een woonzorgcomplex met ca. 60 wooneenheden op de voormalige locatie van het Princetuincollege aan de Ravelijnstraat. Dit project wordt uitgevoerd door de Ontwikkelcombinatie Couveragepark, die bestaat uit Aan de Stegge en Woningstichting Geertruidenberg. In verband met financiële problemen bij de Woningstichting Geertruidenberg is de grond aan de Ravelijnstraat